STUDIO ASSOCIATO D'A.GA.PE
Avv.ti Alessandro D'Avenia - Laura Galasso
Via Ruggero Settimo, 55 - 90139 Palermo
Tel/fax: 091/322911 – email: info@dagape.it

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione *dott. Modica Gigi Omar*
Nella procedura R.G.Es. n. **39/2021** – R.D. n. 33/2025

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

1° ESPERIMENTO DI VENDITA

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. **39/2021** – Del. **33/2025**, delegata per le operazioni di vendita all'*Avv. Alessandro D'Avenia*, con studio in Palermo Via Ruggero Settimo n. 55, presso i locali dello "STUDIO ASSOCIATO D'A.GA.PE.", promossa da [redacted]

CONTRO

[redacted]

Il sottoscritto *Avv. Alessandro D'Avenia*, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza del Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr. Modica Gigi Omar, del 23/25 febbraio 2025, che ha nominato, altresì, quale gestore della vendita telematica la società **Astalegale.net S.p.A.** (www.spazioaste.it);

- visti gli atti e i documenti del fascicolo; visti gli artt. 591*bis* c.p.c. e 570 e ss. c.p.c.;
- ritenuto che la vendita **non è soggetta alla normativa sul credito fondiario *ex* art. 41 T.U.B**.

AVVISA

che il giorno **20 novembre 2025 alle ore 11.00** presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Principe di Belmonte n. 103/C, piano 2°**, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, delibererà sulle offerte e avrà luogo la **vendita senza incanto sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32 **tramite il gestore Astalegale.net S.p.A.**, nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trova, dei seguenti immobili suddivisi in numero **2 Lotti** e precisamente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNO:

- **Quota pari a 5/15 indivisi della piena proprietà dell'appartamento di piano 2°** Scala A, facente parte del complesso condominiale avente accesso pedonale e carrabile dal **civico n. 42 di Via Palmerino a Palermo**, **composto** da ingresso, corridoio/disimpegno, soggiorno, salone, n. 3 stanze da letto, w.c.b. e w.c.d., n. 2 balconi di cui uno su Via Palmerino e uno lato retro prospetto, con accesso dal soggiorno e chiuso a veranda con struttura precaria. L'esperto stimatore segnala che l'immobile fruisce della possibilità di parcheggio nello spazio condominiale comune destinato a parcheggio e che è **presente servizio di portierato. Superficie Commerciale**: **155 mq.**

Dati catastali:

Censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 66 Particella 799 Subalterno 12**, Zona censuaria 2, **Categoria A/2**, Classe 6, Consistenza 7 vani, superficie catastale Totale 153 mq. Totale escluse aree scoperte 147 mq., Rendita Euro 451,90 - *VIA PALMERINO n.42 Scala 6 Piano 2*.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile pignorato *pro-quota* è occupato dalla parte esecutata, con diritto di abitazione ex art. 560 c.p.c.

* * * * * * *

La vendita si terrà secondo modalità, condizioni e termini che di seguito si indicano:

Il prezzo base, pari a quello di stima, è stabilito in **€.46.000,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€.34.500,00** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€.1.500,00**.

* * * * * * *

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che, per quanto risulta dalla perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia, il complesso condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato è stato **edificato con L.E. n. 530 del 4.7.1970 e successive varianti n. 1437 del 28.12.1971, n. 389 del 5.5.1973 e n. 438 del 13.05.1974** ed è provvisto del **certificato di abitabilità e agibilità** rilasciato dal Municipio di Palermo – Ripartizione di Igiene e Sanità con prot. n. 3300 del 7.5.1974 e prot. 6959 del 29.05.1974.

Secondo quanto riportato nella perizia di stima in atti, alla quale si rinvia, **lo stato attuale dei luoghi è difforme rispetto all'ultima planimetria agli atti del catasto** in quanto:

1) è presente una diversa distribuzione degli spazi interni che, in sintesi, ha comportato l'abbattimento delle pareti che delimitavano l'originario w.c.b. lato retro-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prospetto e la conseguente eliminazione dell'originario w.c.b. e il suo spostamento in porzione dell'ex cucina (ambiente interno eliminato) nonché la realizzazione di un ampio soggiorno. Sono stati chiusi alcuni vani porta interni, è stata eliminata la porta di separazione tra l'ingresso e il corridoio ove è presente un arco, è stato ampliato un vano armadio a muro ed è stato realizzato un tramezzo in cartongesso che ha diviso l'originario salone pari a due vani in due ambienti (attuali salone e camera da letto 1).

2) Il balcone di retro-prospetto è stato chiuso a veranda (elementi laterali e frontali in alluminio preverniciato di colore bianco perla, stratificato e vetri e sistema oscurante costituito da serrande); **sono stati realizzati impianti idrico-sanitari e di scarico nel balcone di retroprospetto** ove sono presenti una pila e un piano cottura con pareti in muratura e ripiano in marmo.

3) L'infisso dell'originario w.c.b. di retro-prospetto è stato chiuso ed eliminato. Una porta finestra (quella più prossima alla camera da letto 3) è stata trasformata in vano finestra, si precisa, privo di infisso e l'ulteriore porta finestra che dall'originaria cucina immetteva nel balcone è stato dismesso e sostituito da un'apertura ad arco priva di infisso.

Le difformità di cui al punto 1 (diversa distribuzione degli spazi interni) dovranno essere oggetto di regolarizzazione ricorrendo alla comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) tardiva. Il costo presuntivo da affrontare è stato indicato dall'esperto stimatore in € 2.000,00 (per sanzione pecuniaria, diritti fissi e di istruttoria, spese tecniche), salvo eventuali conguagli che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La difformità di cui al punto 2, si precisa limitatamente alla chiusura a veranda del balcone di retro-prospetto, è suscettibile di regolarizzazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/20032 sempre che questa mantenga il requisito fondamentale di "*struttura precaria*" e che non comporti variazione di destinazione d'uso della superficie delimitata dalla stessa, corrispondendo in favore del Comune un importo pari a 25 euro per ogni metro quadrato di superficie chiusa. Tenuto conto che la superficie chiusa a veranda arrotondata per eccesso è pari a 10 mq, il versamento da eseguire risulta pari a €.250,00 (€/mq 25,00 x 10,00), oltre diritti fissi e di istruttoria e spese tecniche presuntive (salvo conguagli a carico dell'aggiudicatario) che sono stati indicati dall'esperto in €.350,00 il tutto per complessivi €.600,00.

Si puntualizza che **gli impianti idrici e di scarico presenti nel balcone verandato e la realizzazione di opere in muratura** (zona piano cottura) sono incompatibili con la destinazione d'uso di progetto perché la modificano e **dovranno essere dismessi**. La loro dismissione comporterà la realizzazione di impianti idrici e di scarico in corrispondenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'attuale soggiorno ove dovrà essere ripristinata una zona da destinare al lavello / piano cottura.

Le difformità di cui al punto 3 non sono regolarizzabili perché danno luogo a modifica del prospetto. Pertanto, andrà prudenzialmente ripristinato lo stato dei luoghi conforme al grafico di progetto in variante sul quale la C.E. ha espresso parere favorevole il 2.5.1974 ripristinando tutti gli infissi e i relativi vani come da progetto approvato.

Il costo presuntivamente stimato per la presentazione della CILA tardiva e per la regolarizzazione della veranda di retro-prospetto è stato indicato dall'esperto presuntivamente in **€.2.600,00**, quello **per l'effettuazione degli interventi edili** (inclusi i costi tecnici e amministrativi) finalizzati ad **eliminare le difformità di cui al precedente punto 3** è stato indicato forfettariamente nella **percentuale del 5% del valore di stima** (€ 8.450,00), salvo maggiori oneri e spese di qualsiasi genere che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario/assegnatario.

A detti costi dovrà prudenzialmente **aggiungersi** quello relativo alla **presentazione della S.C.A.** (Segnalazione Certificati di Agibilità) che sono stati indicati dall'esperto **presuntivamente in €.2.000,00, salvo conguagli** di qualsiasi genere che resteranno a carico dell'acquirente.

L'aggiornamento della planimetria catastale (presentazione del DOCFA) potrà riguardare le sole opere interne suscettibili di regolarizzazione dal punto di vista edilizio a mezzo di CILA tardiva e, quindi, la variazione della distribuzione interna (dovranno pertanto essere ricollocati gli infissi esterni, ripristinate le murature e dovranno essere eliminati gli impianti allocati nel balcone di retroprospetto unitamente al piano cottura in muratura, etc.) e la chiusura a veranda con struttura precaria del balcone di retro-prospetto.

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale (comprensivo di spese tecniche, accessori e diritti di istruttoria) necessario ai fini della conformità catastale è stato indicato dall'esperto stimatore presuntivamente **in complessivi € 800,00, salvo conguagli** che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

TOTALE COSTI per regolarità edilizio/urbanistica/catastale:

- **Difformità catastali**: il costo presuntivo detratto dal prezzo a base d'asta in conseguenza di difformità catastali è stato presuntivamente apprezzato in **€.800,00**, salvo conguagli di spesa di ogni genere che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario/assegnatario.

- **Difformità urbanistico-edilizie**: **il costo presuntivo detratto** dal prezzo a base d'asta in conseguenza di difformità urbanistico-edilizie è stato individuato in **€.2.600,00 per la**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presentazione della CILA tardiva e per la regolarizzazione della veranda di retro-prospetto, nella **percentuale del 5% del valore di stima** (€.8.450,00) **per l'effettuazione degli interventi edili e correlate pratiche edili** finalizzati a eliminare le difformità di cui al punto 3 sopra elencate, nonché per il ripristino nel soggiorno di una zona da destinare al lavello / piano cottura e, infine, in **€ 2.000,00 per la presentazione della S.C.A**.

Il tutto salvo conguagli di spesa di ogni genere che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario/assegnatario essendo stati **detratti dal valore di stima**.

In ogni caso, *per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali anche se non evidenziate, l'aggiudicatario/assegnatario potrà, **ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti**, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia;* il tutto con oneri e spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendosi tenuto conto degli stessi così come dettagliati nei paragrafi in relazione.

Si rileva inoltre che **l'immobile "non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati"** il più probabile **costo** da affrontare per la redazione e trasmissione telematica al C.E.F.A. dell'**attestazione A.P.E.** è stato quantificato dall'esperto in **€.250,00** e detratto dal valore di stima e, pertanto, l'onere di dotare lo stesso del predetto certificato, ove possibile e ove sussista, sarà a totale carico dell'aggiudicatario/assegnatario.

LOTTO DUE:

- **Quota pari a 5/15 indivisi della piena proprietà cantine/locali di deposito, siti in Palermo, Via Palmerino n. 42, facente parte dell'edificio "B" scala E, piano S1**; composto da 2 ambienti e da un piccolo w.c..; censiti al **C.F. del Comune di Palermo, al Fg. 66, p.lla 818, sub. 90, 91 e 92, cat. catastale C/2**. L'esperto stimatore segnala che è **presente servizio di portierato.**

Superficie Commerciale complessiva: a mq 57.

Dati catastali:

Gli immobili sono censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 66 Particella 818**:

- Subalterno 90, Zona censuaria 2, Categoria **C/2**, Classe **7**, Consistenza **18 mq.**, Totale: **19 mq.** Rendita: **Euro 26,96** - VIA PALMERINO n. 42 Scala E Interno I Piano S1

- Subalterno 91, Zona censuaria 2, Categoria **C/2**, Classe **7**, Consistenza **17 mq.**, Totale: **18 mq.** Rendita: **Euro 25,46** - VIA PALMERINO n. 42 Scala E Interno M Piano S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- <u>Subalterno 92</u>, Zona censuaria 2, Categoria **C/2**, Classe **7**, Consistenza **19 mq.**, Totale: **20 mq.** Rendita: **Euro 28,46** - VIA PALMERINO n. 42 Scala E Interno N Piano S1

<u>STATO DI OCCUPAZIONE</u>: L'intero immobile, pignorato *pro-quota*, è occupato dal debitore esecutato e dai comproprietari non esecutati, giusta autorizzazione resa dal G.Es. in data 22.01.2025

* * * * * * *

La vendita si terrà secondo modalità, condizioni e termini che di seguito si indicano:

Il prezzo base, pari a quello di stima, è stabilito in **<u>€.5.700,00</u>**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **<u>€.4.275,00</u>** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€.250,00**.

* * * * * * *

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che, per quanto risulta dalla perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia, il complesso condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato è stato **edificato con L.E. n. 530 del 4.7.1970 e successiva variante n. 659 del 10.07.1974** ed è **provvisto del certificato di abitabilità e agibilità** rilasciato dal Municipio di Palermo – Ripartizione di Igiene e Sanità con **prot. n. 13008 del 28.09.1974.**

Secondo quanto riportato nella perizia di stima in atti, alla quale si rinvia, **lo stato attuale dei luoghi è difforme rispetto alle planimetrie catastali del 26.03.1974**, le ultime agli atti del catasto in quanto:

1) le unità immobiliari, di fatto riunite in un unico locale, **contraddistinte dai subalterni 90, 91 e 92** sono state interessate in punto di fatto da un frazionamento con separazione fisica del sub 89;

2) in porzione del sub 91 è stato realizzato un piccolo w.c.

3) nella cantina di cui al sub 92 si riscontra una diversa ubicazione del tramezzo di separazione dal sub 91.

Ciò precisato e premesso si dà atto che **le difformità di cui ai punti 1-3** (diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di un w.c., frazionamento con separazione del sub 89 dai sub 90, 91 e 92) dovrà essere regolarizzata dall'aggiudicatario/assegnatario ricorrendo, previa interlocuzione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, alla comunicazione di inizio lavori asseverata **(C.I.L.A.) tardiva**. Il **costo** presuntivo da affrontare è stato indicato dall'esperto in **€ 1.600,00** (per sanzione pecuniaria, diritti fissi e di istruttoria, spese tecniche), salvo eventuali conguagli che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A detti costi dovrà aggiungersi quello relativo alla presentazione della **S.C.A.** (Segnalazione Certificati di Agibilità) che è stato indicato dall'esperto presuntivamente in **€ 1.500,00**, salvo conguagli di qualsiasi genere che anche in questo caso resteranno a carico dell'acquirente.

Stante la presenza delle difformità catastali prima evidenziate si rende necessario inoltre la presentazione di una atto di aggiornamento della planimetria catastale (**DOCFA**) e dei dati catastali per effetto della fusione dei sub 90, 91 e 92 il cui **costo** (comprensivo di spese tecniche, accessori e diritti di istruttoria) necessario ai fini della conformità catastale viene indicato dall'esperto presuntivamente in **complessivi €.600,00**, salvo conguagli che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso, *per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali anche se non evidenziate, l'aggiudicatario/assegnatario potrà, **ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti**, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia;* il tutto con oneri e spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendosi tenuto conto degli stessi così come dettagliati nei paragrafi in relazione.

Si rileva inoltre che l'immobile oggetto della presente vendita, come riportato in perizia, **non rientra tra quelli che necessitano dell'Attestato di Prestazione Energetica** (riferimento: art. 3 comma 3 del D. Lgs. n. 192/2005 nonché Appendice A, Linee Guide APE 26/06/2015); in ogni caso, l'onere di dotare lo stesso del predetto certificato, ove sussista, sarà a totale carico dell'aggiudicatario/assegnatario.

* * * * * * * *

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU in atti, a firma dell'**Ing. Maurizio Sulli**, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta; la stessa è consultabile anche sul sito **www.astegiudiziarie.it**, e sui portali collegati al ***servizio Aste.click*** del gruppo Edicom.

Si rappresenta, inoltre che nell'ordinanza di vendita il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che sia attivato un servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE "per l'invio di minimo mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.

VISITE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto professionista delegato Avvocato *Alessandro D'Avenia* è stato nominato, altresì, **Custode Giudiziario** dell'immobile oggetto della presente vendita con **Decreto del Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Alessia Lupo, del 17/19 aprile 2022**; allo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita ai recapiti sopra indicati. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it. Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul P.V.P. è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi "Cognome", "Nome", "E-mail", "Conferma E-mail", "Telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode nominato dal Giudice. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità idonee a garantire la sicurezza e riservatezza ai sensi del D.lgs n. 196/2003 e che gli stessi dati non saranno, pertanto, trasmessi a soggetti terzi, ma utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse al servizio prestato dal portale.

Non sarà possibile richiedere e/o effettuare visite all'immobile negli ultimi dieci giorni precedenti la vendita; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo non saranno esaminate né evase dal custode.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita è soggetta alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone a partecipazione mista, ai sensi del D.M. n. 32/2015".

La deliberazione sulle offerte si svolgerà **alle ore 11.00 del giorno 20 novembre 2025** presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Principe di Belmonte n.103/C, piano 2°**, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.spazioaste.it.**

La vendita si effettuerà in **numero 2 Lotti**, denominati Lotto Uno e Lotto Due; **i prezzi base**, pari a quelli di stima, sono stabiliti in:

- **€. 46.000,00** per il **Lotto Uno**
- **€. 5.700,00** per il **Lotto Due**

Si precisa che, ricorrendo i presupposti di cui al comma 3 dell'art. 572 c.p.c., potrà essere accettata un'offerta inferiore ai prezzi base, come sopra stabiliti per ciascun lotto, purché la stessa non sia inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra indicato e pertanto **l'offerta minima efficace non potrà essere inferiore a:**

- **€. 34.500,00** per il **Lotto Uno**
- **€. 4.275,00** per il **Lotto Due**

* * * * * * * *

La vendita avviene *pro-quota* e nello stato di fatto di diritto e urbanistico in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive legalmente costituite e trascritte; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di misura non potranno dar luogo a risarcimento danni per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno; conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti esistenti alla vigente normativa di sicurezza – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione, eventuali chiarimenti potranno essere richiesti al delegato alla vendita, custode giudiziario e al gestore della vendita.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. n. 192/2005 l'aggiudicatario/assegnatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di prestazione energetica manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile ai sensi dell'art. 586 c.p.c. sarà venduto, *pro-quota*, libero da trascrizioni di pignoramenti e da iscrizioni ipotecarie (salvo queste ultime si riferiscono ad obbligazioni assuntesi dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508), le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario/assegnatario.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. A tal proposito si precisa che, in applicazione del D.M.227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.Es. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. Le spese di cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

previste dall'art. 586 c.p.c. (pignoramenti e iscrizioni ipotecarie), sono poste a carico della procedura.

Poiché gli immobili sono tutti pignorati *pro-quota* **si evidenzia che il custode non potrà procedere alla liberazione della quota**, stante l'indivisibilità degli stessi in natura per come meglio precisato nella perizia di stima.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore (e fatti salvi i divieti di cui all'art. 1471 c.c.), è ammesso a offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o anche a mezzo di procuratore legale che potrà fare offerte anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

L'offerta di acquisto dovrà essere **alternativamente redatta e presentata con modalità telematiche** (OFFERTA TELEMATICA) **oppure** in **formato cartaceo** (OFFERTA ANALOGICA) per come infra meglio precisato.

L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

Le offerte di acquisto telematiche dovranno essere inviate, a pena di inefficacia, entro **e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente a quello della celebrazione della vendita**.

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere depositate (anche da persona diversa dall'offerente) **in busta chiusa**, a pena di inefficacia, presso i locali dell'Associazione di cui è parte il professionista delegato, siti in Palermo, Via Ruggero Settimo n.55, nei giorni di Lunedì e Mercoledì dalle ore 11.00 alle ore 12.30, **esclusivamente** previo appuntamento da concordarsi telefonicamente e/o da richiedersi via e-mail all'indirizzo: info@dagape.it, ed **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 19 novembre 2025, giorno antecedente a quello della celebrazione della vendita.** In particolare, il giorno 19 novembre 2025 si riceveranno le offerte dalle ore 10.00 alle ore 13.00. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente con lo stesso orario.

L'offerta d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa sulla quale andranno indicate soltanto le generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né altro – deve essere apposta sulla busta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare a un determinato esperimento di vendita e a cui è possibile accedere attraverso il portale delle vendite pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp7) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (https://www.garavirtuale.it/) cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

L'offerta d'acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (in caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015).

L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015: **non è, allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.M. n. 32/2015, a mezzo "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".**

Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, comma 5, secondo periodo, D.M. n.32/2015).

L'offerta d'acquisto, in regola con l'imposta di bollo (per come infra precisato) deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32/2015), residenza e/o domicilio, stato civile;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto che (a pena di inefficacia dell'offerta) non potrà essere inferiore oltre un quarto rispetto al prezzo base;

- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base);

- **il termine per il versamento del saldo prezzo** e degli oneri accessori (diritti e spese di trasferimento) nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (fatta salva una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio/restituzione per come infra meglio precisato), **termine che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione** (che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

N.B.: le dichiarazioni e i dati richiesti, non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

Il <u>versamento della cauzione</u> dovrà essere effettuato **<u>esclusivamente</u>** tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva intestato a: "*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2021 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO*" intrattenuto c/o Banca Unicredit S.p.A. – Palermo Via Ruggero Settimo, 26, il cui **IBAN** è il seguente:

<u>IT51D0200804642000107303121</u>

con **<u>causale</u>** "***ESEC. IMM. N. 39/2021 TRIBUNALE DI PALERMO Cauzione, con l'indicazione del Lotto per cui si partecipa***" da allegare all'offerta; **ove la cauzione** –

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

versata mediante bonifico bancario – **al momento dell'apertura della busta non risulterà accreditata sul conto della procedura, l'offerta sarà esclusa**.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico con identica modalità di pagamento a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato con carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Il versamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori dovrà essere effettuato o a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura sopra indicato.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base e/o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

Si rappresenta che è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica, Astalegale.net spa** (www.spazioaste.it) tramite:

- numero di telefono 02/80030021; gli operatori rispondono dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore13:00 e dalle 14:00 alle 18:30;
- e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net

Documenti da allegare all'offerta (file pdf ovvero pdf.p7m):

a) copia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;

d) copia della procura speciale o della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato nonché copia del documento di identità in corso di validità e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati dello stesso;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del rappresentante legale e copia della procura rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

g) copia dell'eventuale dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di volere escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di avere preso visione della perizia di stima, del presente avviso e di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene staggito, effettuate in separato modulo;

i) dichiarazione contenente esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

l) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), debitamente sottoscritta dovrà essere depositata in busta chiusa, presso i locali dell'Associazione di cui è parte il professionista delegato, siti in Palermo, Via Ruggero Settimo n.55, negli orari ed entro i termini sopra precisati.

All'interno della busta dovranno essere inseriti, ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.:

- fotocopia del documento d'identità e del tesserino contenente il codice fiscale del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante fotocopie);
- assegno circolare non trasferibile intestato a "***ESEC. IMM. N. 39/2021 TRIBUNALE DI PALERMO – Cauzione, con l'indicazione del Lotto per cui si partecipa*** -", per un importo pari almeno al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- domanda di partecipazione alla vendita, in bollo, che contenga: nominativo, data di nascita, codice fiscale, stato civile e – se coniugato – autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia, dichiarazione di residenza o elezione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, recapito telefonico del soggetto cui verrà intestato l'immobile, con espresso avvertimento che, in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Non potrà essere intestato l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, ad eccezione dell'ipotesi di cui al richiamato art. 579 ultimo comma c.p.c., **offerta per persona da nominare**, che sarà ritenuta valida solo se presentata a mezzo di un avvocato regolarmente iscritto all'albo e ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita.

Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta un'unica domanda ma completa dei dati di tutti gli offerenti e sottoscritta da tutti i partecipanti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche dati anagrafici e codice fiscale del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, autenticata da pubblico ufficiale, dichiarazione da allegare, in originale, all'offerta del soggetto che la presenta. Se l'offerente è un minore e/o interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela e/o la curatela o dall'amministratore di sostegno e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o altro ente, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese, risalente a non più di tre mesi, dal quale risulti l'eventuale vigenza della società o dell'ente con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri ovvero la delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del rappresentante legale e copia autentica della procura rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato; copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale del delegato e/o del legale rappresentante della persona giuridica offerente; nel caso di società o altro ente ne andranno pure indicati la denominazione, la sede legale, la partita IVA e il codice fiscale.

Se l'offerta è presentata a mezzo di Avvocato, alla stessa andrà allegata anche copia di un valido documento d'identità del procuratore e di un suo documento comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati, nonché l'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale che ne giustifichi i poteri (a meno che l'offerta non sia formulata per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, in tal caso la procura speciale notarile, di data antecedente alla vendita, dovrà essere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consegnata al delegato in sede di gara ed esibita dal procuratore al momento della dichiarazione di nomina che dovrà essere effettuata entro tre giorni dall'aggiudicazione, in mancanza di tale dichiarazione gli effetti dell'aggiudicazione si produrranno in capo all'offerente stesso).

Nella domanda di partecipazione dovranno, altresì, essere specificati:

a) il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce nonché i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto;

b) l'indicazione del prezzo offerto (che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto** al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, **a pena di esclusione**) e del modo e del tempo di pagamento;

c) l'indicazione che il saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere versato alla procedura nel termine indicato nell'offerta, e comunque **entro e non oltre il termine perentorio massimo di 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione (che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 39/2021 TRIBUNALE DI PALERMO – SALDO PREZZO, con l'indicazione del Lotto aggiudicato", o, **preferibilmente**, **a mezzo bonifico bancario** sul conto della procedura sopra indicato, che **entro lo stesso termine perentorio** l'aggiudicatario dovrà versare altra somma, nella misura presuntivamente determinata del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato successivamente alla vendita, per le presumibili spese di trasferimento, da versarsi altresì a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**ESEC. IMM. N. 39/2021 TRIBUNALE DI PALERMO – SPESE, con l'indicazione del Lotto aggiudicato**" o, **preferibilmente**, **a mezzo bonifico bancario** sul conto della procedura sopra indicato; per il caso in cui l'aggiudicatario possegga i requisiti per usufruire di agevolazioni fiscali e intenda avvalersene, potrà versare il relativo assegno/bonifico per le presumibili spese, con le stesse modalità sopra dette, ma nella misura pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, ovvero nella diversa misura che sarà stabilita dal delegato in base al tipo di agevolazioni richieste; **il tutto sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione**;

d) nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento durante la gara e l'eventuale procura che autorizzi la partecipazione alle operazioni di vendita in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nome e per conto di uno degli altri offerenti, nel caso di assenza di uno di essi durante la gara;

e) l'espressa indicazione di aver preso visione del presente atto di avviso e della perizia di stima (visionabile sui siti **www.astegiudiziarie.it**, sui portali collegati al ***servizio Aste.click*** del gruppo Edicom;

f) l'indicazione, qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;

g) la dichiarazione contenente esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

h) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Il mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita e/o il mancato deposito della cauzione nella forma e/o nella misura stabilite, determineranno l'inefficacia dell'offerta.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le parti e gli offerenti sono convocati per la deliberazione sulle offerte e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. nel giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime e all'orario sopra stabilito.

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte dal professionista delegato all'orario di inizio delle operazioni di vendita alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti (ai quali il presente avviso verrà comunicato). Gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo innanzi al delegato (l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede di vendita) mentre a coloro che hanno presentato offerte telematiche, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale; un estratto dell'invito di cui al periodo precedente verrà anche trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile eventualmente fornito.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il delegato inviterà, in ogni caso, tutti gli offerenti a una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e si procederà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide, nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il delegato.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte saranno esaminate il giorno 20 novembre 2025 alle ore 11:00 presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Principe di Belmonte n. 103/C, piano 2°**, ove si svolgeranno le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli art. 576 e seguenti c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

Ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Qualora, in base al disposto dell'art. 161 bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il **rinvio della vendita**, lo stesso può essere disposto solo con il consenso dei creditori, procedente e intervenuti, e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione degli offerenti. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c, **in caso di presentazione di un'unica offerta telematica/analogica efficace**, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta e il bene sarà aggiudicato all'offerente anche se offline o assente in sala aste.

Se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore a un quarto (1/4) il delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In caso di pluralità di offerte efficaci, verrà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo di

- **€.1.500,00** per il **Lotto Uno**
- **€.250,00 per il Lotto Due**

La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di apertura delle buste e dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 180 secondi (**3 minuti**).

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte online o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene (salvo quanto infra precisato per l'ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione).

Qualora la gara non dovesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà pronunciata (sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) a favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata con i criteri dettati dall'art. 573, comma terzo, c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo (sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione e il prezzo offerto sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita).

Si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il professionista delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato:

- migliore prezzo offerto;
- a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta.
- forme, modi e tempi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato **a pena di decadenza**.

In ogni caso, **ove siano state presentate istanze di assegnazione** e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base stabilito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nell'avviso di vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

A tal proposito si precisa che, qualora siano state presentate istanze di assegnazione si procederà all'assegnazione anche quando, in caso di mancata adesione degli offerenti a partecipare alla gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Si precisa che, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione, **purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'articolo 506, primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'istante)**, somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita.

Per converso, si procederà alla vendita e quindi all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Al termine delle operazioni di vendita saranno restituiti agli offerenti, non aggiudicatari, gli assegni versati a titolo di cauzione; in caso di assenza dell'offerente, la restituzione sarà effettuata tramite spedizione del relativo assegno alla residenza/domicilio dichiarato; agli offerenti telematici, non aggiudicatari, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a mezzo delle coordinate bancarie indicate nelle dichiarazione di offerta.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato depositando presso il delegato la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata in data antecedente la vendita.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO / ONERI ACCESSORI

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, alla procedura **nel termine indicato nell'offerta**, e comunque **entro e non oltre il termine perentorio massimo di 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione (che sarà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**ESEC. IMM. N. 39/2021 TRIBUNALE DI PALERMO– SALDO PREZZO, con l'indicazione del Lotto aggiudicato**", o, **preferibilmente**, **a mezzo bonifico bancario** sul conto della procedura sopra indicato.

Nel medesimo termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 15% del prezzo di acquisto quale somma forfettariamente determinata, fatta salva una diversa quantificazione all'esito dell'esperimento di vendita da parte del delegato tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, che potrebbe essere soggetta al pagamento dell'Iva e anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione; **il tutto sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione**.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (non prorogabile, ma che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto) ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta.

Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese è perentorio e improrogabile.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese entro il termine stabilito, l'aggiudicazione sarà revocata dal Giudice dell'Esecuzione che dichiarerà altresì la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita dell'intera cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c. che consisterà nella possibilità per il debitore di vedersi addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente.

AVVERTENZE E INFORMAZIONI FINALI

Ogni onere fiscale, derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la vendita con e senza incanto dovrà decorrere il termine di almeno 45 gg.

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della relazione di stima, di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibile dal fascicolo processuale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera comunque gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al custode giudiziario.

Si riporta all'attenzione dei potenziali acquirenti che (prudenzialmente) sarebbe quantomeno auspicabile che l'offerente/aggiudicatario (coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) provveda preventivamente a effettuare ulteriori accertamenti presso gli uffici tecnici competenti, al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito ai prospettati interventi di regolarizzazione e perseguire quindi una congrua acquisizione dei beni esenti da vizi.

Vi è la possibilità per i partecipanti alle vendite giudiziarie di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad una massimo del 70%-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

Estratto del presente avviso, unitamente a copia della consulenza tecnica d'ufficio, verrà pubblicato sul ***Portale delle Vendite Pubbliche*** di cui all'art. 490 comma 1, c.p.c., sui siti internet **www.astegiudiziarie.it** sul sito internet **www.asteannunci.it** e sui portali collegati al servizio ***Aste.click*** del gruppo Edicom. Si rappresenta, inoltre che nell'ordinanza di vendita il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che sia attivato un servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE "per l'invio di minimo mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile.

La richiesta di visione dell'immobile potrà essere inoltrata entro e non oltre i dieci giorni precedenti alla vendita al sottoscritto custode giudiziario **esclusivamente** tramite il ***Portale delle Vendite Pubbliche***.

Non sarà possibile richiedere e/o effettuare visite all'immobile negli ultimi dieci giorni precedenti la vendita; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo non saranno esaminate né evase dal custode.

Per ulteriori informazioni sull'immobile, nonché per ogni informazione sulla vendita, anche relativamente alle generalità dei debitori, gli eventuali interessati potranno rivolgersi, **entro e non oltre i dieci giorni precedenti alla vendita**, al sottoscritto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

professionista contattando il n. di cell. 389-6777421 il Lunedì e Mercoledì dalle ore 11.00 alle ore 12.30.

Palermo, 15 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro D'Avenia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009